Inbreng van de leden van de vereniging De Stroomversnelling bij de consultatie
wijziging van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Inleiding
Graag willen de leden van de vereniging De Stroomversnelling blijk geven van hun waardering voor de wijziging van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Minister Blok deed de toezegging tot deze wetswijziging bij de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst van De Stroomversnelling 21 juni 2013. Hoewel het langer heeft geduurd dan we eertijds hadden voorzien zijn we blij met de wetswijziging die nu voorligt. De vereniging De Stroomversnelling spreekt hierbij ook waardering uit voor de constructieve wijze waarop, in de periode dat aan de wetswijziging is gewerkt, overleg is geweest tussen (vertegenwoordigers van) De Stroomversnelling en het ministerie van BZK.

Garanties
Het wetsvoorstel biedt houvast voor verhuurder en huurder bij de (ver)nieuwbouw naar nul-op-de-meter. De leden van de vereniging De Stroomversnelling beseffen dat de in deze wet bepaalde energieprestatievergoeding slechts kan worden gebruikt indien sprake is van een *gegarandeerde* energieprestatie van de woning. Daarmee wordt van bouwers een hoog prestatieniveau gevraagd waarmee bouwers zich in de sector kunnen onderscheiden. Dit zal ongetwijfeld leiden tot kwaliteitsverbetering in de bouw en betere producten voor de woonconsument.

Investeringszekerheid
In de concept memorie van toelichting lezen we (pagina 6): *Uit oogpunt van flexibiliteit is ervoor gekozen om de maximumbedragen bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen. Mochten deze bedragen in de praktijk onredelijk uitwerken, <u>kunnen deze bedragen vrij snel worden bijgesteld</u>. Dit geldt ook voor de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen.*

Hiermee is gezegd dat voorzien wordt dat wijziging van bedragen (gemakkelijk moeten) kunnen plaatsvinden en dat om die reden de bedragen niet in de wet, maar in een AmvB worden vastgelegd. De vereniging De Stroomversnelling vindt het onwenselijk dat de Energie Prestatie Vergoeding (EPV) ingezet kan worden voor huurprijsbeleid met gevolgen voor de businesscase van de woningen die reeds zijn aangepakt.

Eerbiedigende werking
Om te voorkomen dat toekomstige wijzigingen van de (hoogte van de) EPV ingrijpt in bestaande afspraken bepleit de vereniging De Stroomversnelling om met zoveel woorden in de tekst van het nieuwe artikel 18a zelf of in de memorie van toelichting te bepalen dat eventuele wijzigingen eerbiedigende werking hebben, zodat bij een besluit tot vernieuwbouw een betrouwbare risico inschatting kan worden gemaakt door de initiatiefnemer. Om die reden stelt de vereniging De Stroomversnelling voor de tekst in navolgende zin aan te vullen:

“Wijziging van de hoogte van het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vastgestelde bedrag, heeft geen gevolgen voor een reeds tussen verhuurder en huurder overeengekomen energieprestatievergoeding.”

Onbemeterde vergoeding
Verder wijzen de leden van de vereniging De Stroomversnelling er op dat in de wettekst wordt verwezen naar een *bemeterde* vergoeding. Wij begrijpen dat daarmee aansluiting is gezocht met wetgeving die het in rekening brengen van Nuts voorzieningen regelt. De tekst is echter erg verwarrend voor huurder, verhuurders en huurcommissie als daar het principe van een onbemeterde Energie Prestatie Vergoeding op wordt losgelaten. Wij zouden graag expliciet vermeld willen hebben dat de EPV een *onbemeterde* vergoeding is.

Tabel
De in Memorie van Toelichting getoonde tabel is indicatief (MvT: ***<u>Indicatief</u>*** *wordt gedacht aan de vaststelling van verschillende bedragen voor de verschillende situaties, zoals in de tabel hieronder geschetst. Deze bedragen zullen bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld, nadat deze door een onafhankelijk bureau zijn doorgerekend op de consequenties voor de woonlasten van de huurder.*)

Naar het oordeel van de leden van de vereniging De Stroomversnelling biedt deze tabel (te) veel ruimte voor ‘free riders’; partijen die wel aanspraak kunnen maken op de EPV zonder de daarbij beschreven hoge (energie- en besparings)prestatie te leveren die leiden tot gelijkblijvende of lagere woonlasten voor de huurder. Ook biedt dit ruimte voor niet of onvoldoende duurzame toepassingen (bijvoorbeeld fossiel). Door deze ruimte te laten kan dit tot wantrouwen bij huurders en woningeigenaren leiden.

De leden van de Stroomversnelling zien twee mogelijkheden om deze problematiek te omzeilen.

Als eerste kan gedacht worden aan een simpele tabel die in principe alleen lokaal duurzaam opgewekte energie mogelijk maakt (het blauw gekleurde deel van de hieronder weergegeven tabel).

Omdat veel innovatiesporen rondom opwekking (zoals de toepassing van groen gas) nog niet bekend zijn zou er dan een experimenteermogelijkheid toegevoegd moeten worden aan de AmvB. Daarmee voorkomen we ook een locked-in van technieken die we vandaag de dag kennen. In de memorie van toelichting zou daarvoor de volgende zin opgenomen kunnen worden:

"Om de toekomstige innovatieruimte niet te beperken zal er in de AmvB een experimenteermogelijkheid opgenomen worden. Daarmee kan gemotiveerd afgeweken worden van voorwaarden die worden gesteld in de tabel. Uitgangspunt daarbij is dat de woonlasten van de bewoners niet negatief worden beïnvloed en het karakter van een duurzame energie voorziening overeind blijft”

Als tweede mogelijkheid zien de leden van de vereniging De Stroomversnelling een aanpassing van de tabel waarmee de cijfers en condities in de tabel aansluiten op het ambitieniveau dat in de tekst is weergegeven en middels deze wetswijziging wordt beoogt. Hieronder een – eveneens indicatieve – tabel waarin het hiervoor genoemde tot uitdrukking wordt gebracht.

Maximale netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m^2]	Minimale productie duurzaam opgewekte primair energie kwh_th/m2 voor ruimteverwarming en warm tapwater	Minimale** productie duurzaam (lokaal) opgewekte elektriciteit [kWh_e/m^2]	Vergoeding [€/m^2]	Vergoeding [€/m^2]
30	50*	30**	1,4	
40	58*	30**	1,2	
50	69*	30**	1	
25	50***	30**		1,15
35	58***	30**		0,9
40	69***	30**		0,65

* Geproduceerd in, aan, op of nabij de woning, waarbij nabij een straal van 10 km rondom de woning betreft.

** Geproduceerd in, aan, op of nabij de woning, waarbij nabij een straal van 10 km rondom de woning betreft met een absoluut maximum van 3.000 kWh_e en een absoluut minimum van 1.750 kWh_e

*** 100% duurzame energie (niet fossiel); tot 2018 geleverd met een Garantie van Oorsprong gegarandeerd door de verhuurder; vanaf 1 januari 2018 projecten/woningen met 100% duurzaam geproduceerd in, aan, op of nabij de woning, waarbij nabij een straal van 10 km rondom de woning betreft.

Huurcommissie
De huurcommissie toetst de redelijkheid van de overeengekomen energieprestatievergoeding aan de bij of krachtens het derde en vierde lid gegeven regels. De huurcommissie toets alleen bij geschillen en toetst niet het voorstel aan de huurder op redelijkheid en billijkheid. Bij de uitvoering van deze taak treedt de huurcommissie niet in de procesrechtelijke behandeling (van de inhoudelijke beoordeling) in een concrete zaak. Ondanks het feit dat er in de MvT iets over wordt gezegd zien wij onder de leden van de vereniging De Stroomversnelling verwarring bij dit punt in de wettekst. Verduidelijking in de tekst kan misverstanden hierover voorkomen. Graag een nadere duiding over de rol en zeggenschap van de huurcommissie.

Indexering
Hoewel het erg voor de hand ligt te veronderstellen dat de EPV jaarlijks zal worden geïndexeerd (*Voorts zal worden voorzien in <u>de mogelijkheid</u> de maximumbedragen jaarlijks te indexeren op basis van de consumentenprijsindex*) wordt niet met zoveel worden vastgelegd *<u>dat</u>* zal worden geïndexeerd. De leden van de vereniging De Stroomversnelling zien dan ook graag dat indexering van de EPV als vaststaand wordt bepaald; inclusief de keuze voor een index die aansluit bij de jaarlijkse consumenteninflatie.

BTW
Het is voor de leden van de vereniging De Stroomversnelling niet duidelijk of de EPV is vrijgesteld van BTW. Dat heeft onze nadrukkelijke voorkeur omdat de investeringen niet zijn te scheiden in energiemaatregelen (EPV) en

verbetermaatregelen (huur). Het is nodig en gewenst dat hierover volstrekte duidelijkheid (vooraf) bestaat omdat het grote impact heeft op de business case.

Administratieve lasten
De leden van de vereniging De Stroomversnelling zijn er van overtuigd dat het nooit de bedoeling van de wetgever kan zijn dat de wetswijziging tot onnutte administratieve lasten leidt. In de wijziging van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt bepaald dat corporaties jaarlijks aantonen dat de woning aan de eisen voldoet om de huurder een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Dat nu is een onnutte administratieve last omdat het aantal vierkante meters van een woning niet verandert. Wij kunnen ons hoogstens voorstellen dat in de jaarlijkse huurbrief melding wordt gemaakt van de inflatieaanpassing. Daarbij kan het aantal vierkante meters en het bedrag worden genoemd. Daarbij kan het verstrekken van een jaarlijkse opgave door de belastingdienst worden opgevat als een levering waardoor het een BTW belaste activiteit wordt.

Namens de vereniging De Stroomversnelling

Leen van Dijke
Woordvoerder
lvdijke@link-publicaffairs.nl